

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
XÃ GIANG THÀNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 25/NQ-HĐND

Giang Thành, ngày 19 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Giang Thành,
tỉnh An Giang đến năm 2040**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN XÃ GIANG THÀNH
KHÓA I, KỲ HỌP THỨ NĂM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang Triển khai lập nhiệm vụ, quy hoạch chung đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh An Giang giai đoạn 2025 – 2026;

Căn cứ Thông báo số 64-TB/ĐU ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Đảng ủy xã Giang Thành về Kết luận của BCH Đảng bộ xã về thông qua nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040.

Xét Tờ trình số 73/TTr-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Giang Thành về việc thông qua nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040 (Kèm theo bản thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000); Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân xã và ý kiến của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thống nhất thông qua nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040 (Kèm theo bản thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000).

- **Tên đồ án:** Quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040.

- **Mục tiêu tổng quát:** Quy hoạch xây dựng xã Giang Thành đến năm 2040 nhằm cụ thể hoá các khu vực phát triển đô thị và khu vực dân cư nông thôn trên địa bàn xã phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh, bảo vệ cảnh quan môi trường, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

- **Quy mô quy hoạch:** Toàn bộ địa giới hành chính xã Giang Thành, tỉnh An Giang. Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 184,13 km², quy mô dân số toàn xã là 20.039 người, mật độ dân số đạt 108 người/km². Bao gồm 18 ấp: Cả Ngay, Cỏ Quen, Giồng Kè, Hòa Khánh, Khánh Hòa, Khánh Tân, Tân Khánh, Kinh Mới, Rạch Dứa, Rạch Gổ, Tà Teng, Tân Thạnh, Tân Tiến, Thuận An, Tiên Khánh, Trà Phọt, Trà Phô, Trần Thệ.

- **Tính chất quy hoạch:** Kế thừa các định hướng chính của Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Được phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/08/2025 của UBND tỉnh). Các định hướng phát triển của tỉnh An Giang mới sau sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính, đồng thời bổ sung định hướng quy hoạch các chức năng, không gian phát triển mới nhằm phù hợp với thực tiễn của địa phương trong giai đoạn hiện nay và định hướng tương lai.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân xã Giang Thành lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân xã căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân xã Giang Thành khóa I, kỳ họp thứ Năm thông qua ngày 19 tháng 12 năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Tổ đại biểu HĐND tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- CT và các Phó CT. UBND xã;
- Ban TT UBMTTQ VN xã;
- Đại biểu HĐND xã;
- Các cơ quan, ban, ngành xã;
- LĐVP, CVPT;
- Lưu: VT, nđiện.

CHỦ TỊCH



Võ Văn Bình

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG XÃ GIANG THÀNH, TỈNH AN GIANG
ĐẾN NĂM 2040, TỶ LỆ 1/10.000**

**ĐỊA ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH
XÃ GIANG THÀNH, TỈNH AN GIANG**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:
CTY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG CIC KIÊN GIANG**

MỤC LỤC

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....	3
2. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:.....	4
3. VỊ TRÍ, QUY MÔ PHẠM VI VÀ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH.....	6
3.1. Vị trí.....	6
3.2. Quy mô diện tích.....	6
3.3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch.....	7
4. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH, NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN. CÁC QUY HOẠCH CÓ LIÊN QUAN TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH	7
4.1. Khái quát điều kiện tự nhiên.....	7
4.1.2. Khí hậu	8
4.1.3. Địa chất	8
4.2. Hiện trạng	9
4.2.1. Hiện trạng dân số và lao động	9
4.2.2. Hiện trạng sử dụng đất	9
4.2.3. Hiện trạng về cơ quan, công sở, an ninh quốc phòng	9
4.2.4. Hiện trạng về nhà ở	9
4.2.5. Hiện trạng về các công trình giáo dục, đào tạo	9
4.2.6. Hiện trạng về các công trình y tế.....	10
4.2.7. Hiện trạng về hạ tầng thương mại.....	10
4.2.8. Hiện trạng về công trình văn hoá, thể dục thể thao	10
4.2.9. Hiện trạng về hệ thống cây xanh và quảng trường đô thị.....	10
4.2.10. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đô thị và môi trường.....	10
a. Hiện trạng giao thông.....	10
a. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa.....	11
b. Hiện trạng cung cấp năng lượng	11
c. Hiện trạng cấp nước.....	11
d. Hiện trạng thoát nước thải	12
e. Hiện trạng quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	12
f. Hiện trạng môi trường	12
4.3. Những vấn đề tồn tại chính trong quá trình quản lý, phát triển	12
5. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH QUỐC GIA, QUY HOẠCH VÙNG, QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH.....	13
5.1. Các định hướng phát triển.....	13
5.3. Các quy hoạch đã triển khai trên địa bàn:	13
6. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN	14
6.1. Tính chất, chức năng.....	14

6.1.1.	Tính chất	14
6.1.2.	Chức năng	14
6.2.	Động lực phát triển	14
7.	QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH.....	14
7.1.	Quan điểm quy hoạch	14
7.2.	Mục tiêu quy hoạch	15
8.	NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY.....	16
9.	ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT THỰC TRẠNG VÀ TIỀM NĂNG VỀ.....	16
9.1.	Điểm mạnh.....	16
9.2.	Điểm yếu.....	17
9.3.	Cơ hội	17
9.4.	Thách thức	17
10.	DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI, DÂN SỐ LAO ĐỘNG, ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NÔNG THÔN & HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	18
10.1.	Dự báo về quy mô dân số, lao động	18
10.2.	Dự báo đất đai phát triển đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật	18
10.3.	Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản.....	18
11.	CÁC YÊU CẦU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG.....	19
11.1.	Yêu cầu về nội dung chính cần giải quyết trong quy hoạch	19
11.2.	Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị và yêu cầu cơ sở dữ liệu hiện trạng (bao gồm cả dữ liệu địa lý)....	19
12.	THÀNH PHẦN HỒ SƠ SẢN PHẨM	20
12.1.	Thành phần hồ sơ	21
12.1.2.	Thuyết minh quy hoạch bao gồm các nội dung:	22
12.1.3.	Các loại tờ trình, quyết định.....	23
12.1.4.	Các văn bản, tài liệu liên quan:	23
12.2.	Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung xã	24
12.2.1.	Hồ sơ giấy pháp lý gồm	24
12.2.2.	Hồ sơ điện tử gồm:.....	24
12.2.3.	Số lượng:	24
13.	DỰ TOÁN KINH PHÍ; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN.....	24
13.1.	Dự toán kinh phí.....	24
13.2.	Kế hoạch, tiến độ thực hiện.....	25
13.3.	Tổ chức thực hiện.....	26
14.	YÊU CẦU NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý.....	26
14.1.	Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch	26
14.2.	Lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....	27
15.	KẾT LUẬN	28

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG XÃ GIANG THÀNH, TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2040, TỶ LỆ 1/10.000

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Thực hiện chủ trương chung của Đảng và Nhà nước về việc sáp nhập xã phường, bỏ cấp xã, thực hiện chính quyền 2 cấp ở địa phương. Đồng thời với việc sáp nhập một số tỉnh với nhau trên phạm vi toàn quốc. Xã Giang Thành, tỉnh An Giang được ra đời trong bối cảnh đó.

Ngày 12/06/2025 Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, trong đó tỉnh Kiên Giang sáp nhập với tỉnh An Giang thành tỉnh mới là An Giang với diện tích tự nhiên 9.888,91km² – dân số 4.952.238 người

Xã Giang Thành là một trong những xã sâu cách Rạch giá khoảng 102 km là vùng xa của tỉnh An Giang, nằm trong Tứ giác Long Xuyên, có tiềm năng rất lớn về phát triển nông nghiệp, dịch vụ thương mại du lịch, tiểu thủ công nghiệp. Xã có tuyến quốc lộ N1 đây cũng là tuyến đường hành lang biên giới đi qua Khu đô thị Tân Khánh Hòa, là cửa ngõ chính để phát triển kinh tế - xã hội của xã, đồng thời làm cơ sở cho việc xếp loại đô thị Giang Thành trong tương lai. Vị trí địa lý này giúp xã phát huy được nguồn lực ở địa phương.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện do các yếu tố khách quan và chủ quan, nhiều quy hoạch ngành cấp tỉnh được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình, do đó định hướng phát triển một số lĩnh vực của xã cũng phải điều chỉnh theo qua việc xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch kinh tế - xã hội hàng năm và 5 năm. Chiến lược phát triển phải mang tính bền vững phù hợp 19 tiêu chí quốc gia về xây dựng Nông thôn mới. Quy hoạch phải phân tích đánh giá các nguồn lực và thực trạng phát triển kinh tế-xã hội của Xã, xác định các quan điểm, mục tiêu phát triển, các bước đi thích hợp; xác định vị trí của Xã phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội của toàn tỉnh. Phát triển kinh tế phải gắn với đảm bảo quốc phòng an ninh; đảm bảo bền vững về môi trường và các tiến bộ xã hội. Lập danh mục các dự án phát triển ưu tiên đầu tư trên địa bàn xã.

Sau khi có chủ trương sáp nhập, điều chỉnh địa giới hành chính, phạm vi và định hướng phát triển của xã Giang Thành có nhiều thay đổi, cần thiết phải lập lại quy hoạch mới để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và phù hợp với tình hình phát triển thực tế-xã hội, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

Từ những yêu cầu về phát triển kinh tế, đặc biệt là đầu tư phát triển nông nghiệp, đô thị, dịch vụ - du lịch, công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn xã và các quy hoạch kinh tế xã hội, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng các xã Nông thôn mới, quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chương trình nâng cấp phát triển đô thị của Tỉnh, xã và Đồng bằng sông Cửu Long đã được phê duyệt là tiền đề cho việc cần thiết phải lập quy hoạch xây dựng xã Giang Thành đến năm 2040 với các mục tiêu sau:

- + Xác định lại các động lực để phát triển xã;

+ Xác định lại qui mô, tính chất, vị trí, cấp đô thị của toàn bộ hệ thống đô thị của xã Giang Thành, quy hoạch các Xã Nông thôn mới, các khu kinh tế như thương mại – dịch vụ, du lịch, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp... trên địa bàn xã; Điều chỉnh bổ sung mạng lưới, vị trí, qui mô các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật mang tính chất và bền vững nhằm định hướng phát triển xã phù hợp với nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới và khai thác tốt các thế mạnh của Giang Thành, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững. Việc quy hoạch xây dựng xã Giang Thành giai đoạn từ nay đến năm 2040 là rất cần thiết và cấp bách.

2. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

2.1. Các văn bản Luật:

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội ban hành;

Căn cứ Luật đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

2.2 Các Nghị quyết của Quốc hội, Bộ Chính trị:

Căn cứ Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025;

Căn cứ Nghị Quyết số 202/2025/NQ-QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang năm 2025;

2.3. Nghị quyết, Nghị định của Chính phủ:

Căn cứ Nghị định số 17/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Đề án số 395/ĐA-CP ngày 9 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang (mới) năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

2.4. Nghị định, Thông tư, Quyết định của các Bộ:

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2.5. Các Văn bản pháp lý liên quan quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND huyện Giang Thành về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Lợi, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3292/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND huyện Giang Thành về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Mỹ, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3336/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND huyện Giang Thành về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3465/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng Vùng Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040, tỷ lệ 1/5.000.

Căn cứ Tờ trình số 939/TTr-SXD ngày 04/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc đề xuất nhu cầu vốn thực hiện nhiệm vụ, quy hoạch chuyên ngành.

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 10/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc triển khai kế hoạch lập Nhiệm vụ, quy hoạch chung đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh An Giang giai đoạn 2025-2030;

Và các văn bản pháp lý có liên quan khác.

3. VỊ TRÍ, QUY MÔ PHẠM VI VÀ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

3.1. Vị trí

Xã Giang Thành, tỉnh An Giang có vị trí được xác định như sau:

- Phía Đông giáp: xã Vĩnh Điều, xã Hòa Điền
- Phía Tây giáp: phường Hà Tiên - Campuchia.
- Phía Nam giáp: phường Tô Châu.
- Phía Bắc giáp: Campuchia.

3.2. Quy mô diện tích

Diện tích lập quy hoạch xã Giang Thành khoảng: 184,14 km²; dân số khoảng 20.039 người.

3.3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang có diện tích tự nhiên là 184,14 km².



Sơ đồ vị trí phạm vi ranh giới lập quy hoạch

4. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH, NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN. CÁC QUY HOẠCH CÓ LIÊN QUAN TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

4.1. Khái quát điều kiện tự nhiên

4.1.1. Địa hình (độ cao, độ dốc)

Nằm tiếp giáp với vùng phù sa cổ rộng lớn với Campuchia, về căn bản địa hình của xã Giang Thành tương đối bằng phẳng, có hướng thấp dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam, được chia thành 2 khu vực:

- Địa hình cao: Nằm ở khu vực Bắc kênh Trà Phô, cao độ thấp dần từ Đông Bắc (1,2-1,8 m) xuống Tây Nam (0,7-0,9 m), rất thuận lợi cho việc xả lũ, tiêu thoát phèn, chuyển ngọt từ kênh Vĩnh Tế vào các tuyến kênh trục nội xã. Tuy nhiên, vào mùa khô mức chênh lệch giữa mực nước kênh và mặt bằng đồng ruộng khá lớn nên chi phí cho việc bơm tưới khá tốn kém.

- Địa hình thấp: Nằm ở khu vực Nam kênh Trà Phô, có độ cao trung bình dưới 0,7 m. Cá biệt, có một số khu vực trũng thấp cục bộ, có độ cao 0,2-0,5 m và thường là các "rốn" phèn. Do thấp trũng nên khó tiêu úng, thoát phèn trong mùa mưa và thường bị xâm nhập mặn vào mùa khô.

Nhìn chung, địa hình của xã tương đối thấp, nền địa chất công trình yếu. Vì vậy, việc đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng khá tốn kém.

4.1.2. Khí hậu

Xã Giang Thành thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang đặc tính chung của vùng tứ giác Long Xuyên thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long, nóng ẩm quanh năm.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình trong năm từ 27,50 C đến 27,70C, nhiệt độ bình quân tháng thay đổi từ 250 C đến 280C, biến thiên nhiệt độ trung bình 30 C – 3,50C với tổng nhiệt độ trong năm từ 9.8000C đến 10.0000C.

- Độ ẩm: Chế độ ẩm có liên quan mật thiết với chế độ mưa do gió mùa quyết định, ẩm độ trung bình hàng năm 82,2% đến 85,7%. Ẩm độ đạt giá trị cao nhất vào tháng 9 và 10 (từ 86 - 89%) và thấp nhất vào tháng 1 và 2 (từ 75 – 80%).

- Mưa và lượng mưa: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 và kết thúc vào tháng 10 trùng với kỳ hoạt động của gió mùa Tây Nam, mùa khô trùng với kỳ hoạt động của gió mùa Đông Bắc bắt đầu từ tháng 11 và kết thúc vào tháng 4 của năm kế tiếp. Lượng mưa hàng năm khá cao trung bình trên 2.000mm.

- Gió: Gió chủ yếu di chuyển theo hai hướng Đông Bắc và Tây Nam. Mùa mưa chịu ảnh hưởng phổ biến của gió mùa Tây Nam khi các luồng áp thấp nhiệt đới xuất hiện. Mùa khô chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

- Năng: Tổng số giờ nắng trong năm 2.551,7 giờ, số giờ nắng trung bình trong ngày 7,6 giờ/ngày.

- Giông: Hàng năm trung bình có từ 25 - 70 ngày giông. Giông thường kèm theo mưa to. Mùa giông cũng là mùa mưa, bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 11.

4.1.3. Địa chất

Trên địa bàn xã Giang Thành có 3 nhóm đất với 9 đơn vị phân loại:

- **Nhóm đất phèn:** Đây là nhóm đất chiếm diện tích lớn nhất xã, phân bố hầu khắp trên địa bàn. Đặc điểm lý - hoá tính của loại đất này là có thành phần cơ giới nặng, tỷ lệ sét lên đến 35-50%; độ chua hoạt tính (pHH₂O) đạt 3,5-4,0; độ chua trao đổi (pHKCl): 3,0-3,8 đơn vị pH. Mùn và đạm tổng số trong các tầng đất giàu đến rất giàu (2,5 – 5,5%OM và 0,15 – 0,20%N). Nghèo lân tổng (0,03-0,05%P₂O₅) và lân dễ tiêu (2,4-6,5mg/100gd). Kali tổng số giàu (1,0-1,2%K₂O). Dung lượng trao đổi cation khá, lên đến 16,5-18,5me/100gd. Nhóm đất này có 7 đơn vị phân loại.

- **Nhóm đất than bùn:** Đất có tầng hữu cơ dày trên 1,5 m nhưng bị nhiễm phèn, phân bố rải rác trên địa hình thấp trũng. Đất than bùn ở đây thuộc loại than bùn lộ thiên. Các tầng đạt tiêu chuẩn than bùn khá dày (khoảng 70 cm); tỷ lệ mùn (OM) lên đến 19,7 – 20,3%. Các lớp sâu hơn 70 – 140 cm là sét hữu cơ; trong đó, lượng pyrite đạt mức ít ở độ sâu 70 – 90 cm và khá cao ở 90 – 140 cm. Phần khoáng trong các tầng hữu cơ không lắng tụ được, chứng tỏ, hàm lượng của chúng rất thấp; trong các tầng sâu >70 cm, tỷ lệ sét khá cao, đạt đến 33 – 38%. Trong các tầng than bùn (0 – 90 cm), đất ít chua, pHH₂O đạt 5,5 – 6,7. Tuy nhiên, trong khoảng độ sâu 90 – 140 cm độ chua tăng khá cao, pHH₂O chỉ còn 4,3 đơn vị pH. Hiện nay, hầu hết diện tích đất than bùn là rừng tràm. Than bùn rất dễ bị cháy hoặc phân hủy nhanh khi thiếu ẩm, vì vậy trong mùa khô rất dễ xảy ra tình trạng cháy rừng.

- **Nhóm đất xám** (Đất xám trên phù sa cổ có tầng loang lổ đỏ vàng): phân bố tập trung ở khu vực có địa hình cao, thoát nước tốt ven kênh Vĩnh Tế. Về đặc điểm lý hóa học, ở tầng mặt có lượng dinh dưỡng mùn và đạm khá (OM: 2,0 – 3,0%; N: 0,15 – 0,2%) lân và kali nghèo (P₂O₅: 0,04 – 0,06%; K₂O: 0,6-0,7%); dung lượng trao đổi cation thấp (12 – 16 me/100gđ). Đất chua (pHH₂O: 4,7 – 5,0 và PHKCL: 4,0 – 4,8); độ no base thấp (35 – 45%); sắt, nhôm hoạt động trung bình (20 – 25 mg/100gđ và 1,0-1,5me/100gđ). Nhìn chung, đất xám có thành phần cơ giới nhẹ, nghèo mùn, độ phì thấp, khá thích hợp với cây lúa vào mùa lũ và các loại cây trồng cạn vào mùa khô. Trong quá trình sử dụng cần phải được chú trọng cải tạo độ phì.

4.2. Hiện trạng

4.2.1. Hiện trạng dân số và lao động

Năm 2024 số dân thường trú của xã Giang Thành là 20.039 người

4.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng hiện trạng sử dụng đất năm 2023

	Tổng số (HA)	Cơ cấu (%)
TỔNG SỐ	18.414	100,00
	Tổng số (ha)	Cơ cấu (%)
Đất nông nghiệp	17.155,12	93,16
- Đất sản xuất nông nghiệp	16.717,6	90,79
- Đất lâm nghiệp	43752	2,38
Đất phi nông nghiệp	1.172,99	6,37
Đất ở	68.04	0,37
Đất chuyên dùng	1.104,95	6,00
Đất khác	0	0

4.2.3. Hiện trạng về cơ quan, công sở, an ninh quốc phòng

Trụ sở UBND xã đặt tại ấp Khánh Hòa, xã Giang Thành.

4.2.4. Hiện trạng về nhà ở

Toàn xã Giang Thành có 4.210 hộ (thống kê trước đây).

4.2.5. Hiện trạng về các công trình giáo dục, đào tạo

Tỷ lệ học sinh đến trường cấp mầm non huy động được 632/591 học sinh đạt 106,94% so với kế hoạch; tiểu học huy động được 1578/1555 học sinh đạt 101,48% so với kế hoạch; trung học cơ sở huy động được 1036/1048 học sinh đạt 98,85% so với kế hoạch; THPT huy động được 780/785 học sinh đạt 99,4% so với kế hoạch, trong đó có 19 lớp (06 lớp 10 với 261 học sinh; 07 lớp 11 với 290 học sinh; 06 lớp 12 với 229 học sinh). Tỷ lệ huy động học sinh từ 6-14 tuổi đến trường đạt 98,57. Học sinh khối 12 trên địa bàn xã tham gia thi tốt nghiệp THPT Quốc gia có 246 em tham gia thi, kết quả đậu tốt nghiệp 246/246 em đạt 100% kế hoạch.

4.2.6. Hiện trạng về các công trình y tế

Xã có 1 trung tâm y tế và 1 trạm y tế, chất lượng khám chữa bệnh ngày càng nâng lên, cơ sở vật chất trạm y tế được đầu tư đúng chuẩn đạt tiêu chí quốc gia về y tế, thực hiện tốt các chương trình mục tiêu quốc gia theo hướng bền vững.

4.2.7. Hiện trạng về hạ tầng thương mại

Các doanh nghiệp nhỏ và vừa, hợp tác xã, hộ kinh doanh, tiểu thương trên địa bàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực mua bán nông sản, hàng tiêu dùng, dịch vụ ăn uống, vật tư nông nghiệp. Nhu cầu tiêu dùng tập trung vào mặt hàng thiết yếu phục vụ sinh hoạt hằng ngày (gạo, thực phẩm, hàng gia dụng), sản phẩm phục vụ sản xuất (giống, phân bón, thức ăn chăn nuôi). Quy mô còn nhỏ lẻ, sức mua chưa cao, kết cấu hạ tầng thương mại chưa đồng bộ. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 42,789.tỷ đồng, lũy kế đạt 519,5 tỷ đồng.

4.2.8. Hiện trạng về công trình văn hoá, thể dục thể thao

Xã có Trung tâm Văn hóa, có điểm phục vụ bưu chính và các dịch vụ viễn thông, Internet, đài truyền thanh và hệ thống loa đến các ấp đáp ứng tốt nhu cầu về thông tin và truyền thông của người dân trên địa bàn, bên cạnh đó UBND xã ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý, điều hành dịch vụ công trực tuyến một phần, văn phòng điện tử

4.2.9. Hiện trạng về hệ thống cây xanh và quảng trường đô thị

Ban quản lý Khu bảo tồn Loài Sinh cảnh Phú Mỹ, nay là Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công cơ bản xã Giang Thành phối hợp với Công ty trách nhiệm hữu hạn Siam City Cement Việt Nam (INSEE) tổ chức khởi động trồng 10.000 cây trăm tại Khu bảo tồn Loài và Sinh cảnh Phú Mỹ, ấp Kinh Mới, xã Giang Thành, tỉnh An Giang.

Quảng trường trung tâm xã Giang Thành mang ý nghĩa Văn hóa xã hội:

- + Là không gian tụ tập của cộng đồng: lễ hội, hội chợ, giao lưu văn nghệ.
- + Gắn với bản sắc văn hóa địa phương (hình ảnh nông nghiệp – biên giới – dân tộc).
- + Là nơi thể hiện di sản tinh thần, giá trị truyền thống.
- + Là điểm nhấn cảnh quan của trung tâm xã.
- + Có bố cục không gian mở, trực cảnh quan rõ ràng, kết nối hài hòa với các công trình xung quanh.
- + Tạo ra hình ảnh nhận diện của đô thị

4.2.10. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đô thị và môi trường

a. Hiện trạng giao thông

*** Đường bộ:**

Quốc lộ N1 đóng vai trò là trục xương sống trọng yếu của xã, nối từ phường Hà Tiên đến phường Châu Đốc của tỉnh An Giang.

DH. Tân Khánh Hòa là đường xã quản lý: Dài 5,2km bề rộng mặt đường từ 3m-5,5m, nền 6m (đường của khẩu), chạy dọc kênh Vĩnh Tế, điểm đầu giao QL N1; điểm cuối tại sông Giang Thành;

ĐH. Trà Phô (ĐH.17): Dài 5,0km, Đoạn 1: Từ QL N1 đến kênh Nông Trường, dài 5,0km hiện mặt đường rộng 5,5m được bê tông hóa, là đường chiến lược quốc phòng của xã.

ĐH Kênh Nông Trường (ĐH.16): Dài 25,0km, điểm đầu giáp xã Vĩnh Điều, điểm cuối giáp phường Tô Châu, mặt đường rộng từ 5-5,5 m, đường đã được bê tông hóa, có 07 cây cầu tải trọng 3,5 tấn đã cũ, quá niên hạn sử dụng.

*** Hệ thống đường xã:**

Trên địa bàn xã có 49 tuyến đường xã với tổng chiều dài 175.27 km. Gồm 1 trục đường xã mặt rộng 3,5 -6,5 và 11 đường trục thôn ấp, nội đồng mặt rộng 2,5 – 3,5m được bê tông hóa.

Hầu hết các tuyến đường xã đều là đường dọc kênh, 100% các xã có đường ô tô đến được trung tâm. Tuy nhiên, chất lượng mặt đường chưa cao, hầu hết là đường cấp phối và đất gầy khó khăn cho việc đi lại của người dân, nhất là vào mùa mưa. Đồng thời, tình trạng phương tiện chở hàng hóa quá tải lưu thông đã góp phần làm cho chất lượng đường xuống cấp nhanh chóng.

*** Đường thủy:**

- Xã Giang Thành nằm phía Tây Bắc của vùng Tứ giác Long Xuyên, đặc điểm của vùng này là ngập lũ sâu, đất đai bị chua phèn và nhiễm mặn.

- Hệ thống thủy lợi trên địa bàn xã bao gồm: Hệ thống công trình kiểm soát lũ, hệ thống kênh trục, kênh cấp 1, cấp 2, đê bao các tiểu vùng, các công điều tiết mặn, hệ thống đập tạm và các công trình nội đồng. Hệ thống này được hình thành và phát triển với các mục đích khác nhau như: giao thông thủy, dẫn nước, thoát lũ, tiêu nước... Các kênh trục lớn bao gồm: sông Giang Thành kênh Vĩnh Tế, kênh Hà Giang, kênh Nông Trường... Hệ thống thủy lợi ở đây đang được hoàn thiện, nhiều công trình thủy lợi, dẫn ngọt phục vụ sản xuất được xây dựng. Tuy nhiên, hiện trạng công trình thủy lợi của xã Giang Thành còn thiếu và chưa có tính đồng bộ, đặc biệt là công trình xây đúc cống đập và công trình lấy nước.

a. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa

- Hiện trạng cao độ nền:
- Cao độ trung bình: từ 0,7 – 1,4m,
- Hiện trạng thoát nước mưa: tự chảy theo độ dốc địa hình

b. Hiện trạng cung cấp năng lượng

Hệ thống điện đạt chuẩn, tỷ lệ hộ sử dụng điện thường xuyên và đảm bảo an toàn điện đạt 100%

Hiện trạng viễn thông

Hiện trạng viễn thông đã đáp ứng đủ nhu cầu của xã

c. Hiện trạng cấp nước

Xã có 01 Trạm xử lý nước và đường ống dẫn nước, đảm bảo cung cấp nước sạch cho các hộ dân trên địa bàn xã, chiếm tỷ lệ khoảng 80%

d. Hiện trạng thoát nước thải

Chưa có hệ thống xử lý nước thải

e. Hiện trạng quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Các trục đường chính có hệ thống cống và rãnh thoát nước mưa được thải ra các sông, kênh rạch trong khu vực quy hoạch. Các tuyến đường còn lại chưa có hệ thống thu gom, nước mưa tự chảy tràn trên mặt đất sau đó thoát ra các ao, ruộng và kênh rạch gần nhất.

Hệ thống thoát nước đang được từng bước xây dựng mở rộng và đồng bộ hóa đặc biệt là đối với nước thải từ cơ sở y tế sẽ có hệ thống bể tự hoại đảm bảo lượng nước thải sẽ được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn.

- Vệ sinh môi trường:

Xử lý chất thải rắn: Tổ chức thu gom và xử lý chất thải rắn, rác thải sinh hoạt ở các hộ gia đình, xe chở rác đến thu gom đem đi đổ tập trung. Tuy nhiên vẫn còn một số hộ dân xả rác thải trực tiếp ra môi trường.

Tỷ lệ thu gom xử lý chất thải rắn đạt 80%. Chất thải y tế phát sinh tại các cơ sở y tế đều được thu gom và xử lý 70% theo quy định của ngành y tế.

Cần hướng dẫn và hỗ trợ các biện pháp xử lý chất thải rắn tại hộ gia đình ở vùng nông thôn như ủ làm phân hữu cơ cho sản xuất nông nghiệp.

- Quy hoạch nghĩa trang: Trên địa bàn đã có nghĩa trang tập trung, việc mai táng theo phong tục, tập quán, truyền thống văn hóa; hiện vẫn đảm bảo vệ sinh môi trường

f. Hiện trạng môi trường

- Nhìn chung, môi trường trên địa bàn toàn xã khá tốt và biến động ít.

- Vấn đề môi trường nông thôn chủ yếu là rác thải sinh hoạt chưa được thu gom và xử lý triệt để.

4.3. Những vấn đề tồn tại chính trong quá trình quản lý, phát triển

- **Thiếu động lực tăng trưởng:** chưa có tác nhân đổi mới sáng tạo, làm biến đổi vùng, các khu vực di sản chưa được phát huy giá trị đúng cách, trở thành điểm hạn chế phát triển, chưa thiết lập hệ thống quản trị tài nguyên chuyển hóa hình thành động lực tăng trưởng mới.

- **Diện tích đất dân dụng còn thấp:** do đó ảnh hưởng đến việc gia tăng phát triển dân số từ cơ học. Hiện cần tăng cường các dự án để tạo ra thêm quỹ đất.

- **Các hạ tầng về dịch vụ:** lưu trú và du lịch nghỉ dưỡng còn hạn chế, chưa phong phú đa dạng loại hình du lịch, khám phá.

- **Thị trường nhỏ bé, tắc nghẽn:** không tạo được làn sóng đầu tư; hiện nay thị trường bất động sản đô thị không thể phát triển được.

- **Thuộc khu vực chịu tác động nặng nề của biến đổi khí hậu, nước biển dâng:** Vùng hạ nguồn sông Mê Kông là một trong những khu vực chịu ảnh hưởng nặng nề và rõ ràng nhất của nước biển dâng và xâm nhập mặn. Giang Thành thuộc khu vực này.

5. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH QUỐC GIA, QUY HOẠCH VÙNG, QUY HOẠCH TỈNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

5.1. Các định hướng phát triển

- Hướng phát triển dân cư nông thôn theo Chương trình phát triển nông thôn mới với mục tiêu chung: Xây dựng nông thôn mới có kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội từng bước hiện đại với các hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, gắn nông nghiệp với phát triển nhanh công nghiệp, dịch vụ; gắn phát triển nông thôn với đô thị theo quy hoạch; xã hội nông thôn dân chủ, ổn định, giàu bản sắc văn hóa dân tộc; môi trường sinh thái được bảo vệ; an ninh - trật tự được giữ vững; nâng cao đời sống vật chất và tinh thần.

- Xây dựng và củng cố mạng lưới các điểm trung tâm xã, cụm xã và điểm dân cư nông thôn theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã được lập và phê duyệt. Các định hướng chung tổ chức khu dân cư nông thôn.

Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 22/02/2024 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

5.2. Các quy hoạch và dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch Các quy hoạch Quốc gia, quy hoạch vùng tỉnh và quy hoạch chung có tác động đến dự án:

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Kiên Giang đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 tại quyết định số 388/QĐ-TTg ngày 10/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh;

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

- Quy hoạch vùng tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt

- Quy hoạch vùng đồng bằng sông Cửu Long thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại quyết định số 287/QĐ-TTg ngày 28/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trong đó, tuyến cao tốc Hà Tiên – Bạc Liêu – Cà Mau có tên là CT35 đang được đầu tư xây dựng;

5.3. Các quy hoạch đã triển khai trên địa bàn:

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Lợi, xã Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Mỹ, xã Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Tân Khánh Hòa, xã Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Đầm Chít, xã Tân Khánh Hòa, xã Giang Thành, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng khu kinh tế cửa khẩu quốc gia Giang Thành, xã Giang Thành, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.

6. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN

6.1. Tính chất, chức năng

6.1.1. Tính chất

Tính chất Là vùng sản xuất nông nghiệp, chuyên canh lúa, thủy sản, hoa màu, gắn với phát triển các loại hình du lịch sinh thái, nông nghiệp, cộng đồng; vùng bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học của tỉnh; định hướng phát triển thương mại biên giới gắn với khu vực cửa khẩu Giang Thành; có vị trí trọng yếu về quốc phòng, an ninh.

6.1.2. Chức năng

a. Chức năng cơ bản của đô thị (cộng đồng)

Chức năng cơ bản của đô thị: Dịch vụ cộng đồng (văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao); Dịch vụ công cộng; Du lịch, giải trí; Thương mại; Khu ở (Khu ở hỗn hợp, Khu ở chuyên đề kết hợp du lịch, Khu ở một gia đình, Khu ở nhiều gia đình); Khu vực hỗn hợp; Nghiên cứu, đào tạo; Các khu bảo tồn, di tích, danh lam thắng cảnh; Giao thông đô thị; Giao thông nông thôn, nông nghiệp; Hạ tầng kinh tế, xã hội; Hạ tầng kỹ thuật.

Các chức năng đặc trưng và tạo động lực

Du lịch văn hóa, di sản; du lịch chuyên đề; du lịch nghỉ dưỡng; du lịch sinh thái, tâm linh và cộng đồng; du lịch làm việc từ xa và du lịch hội nghị - hội thảo - khen thưởng - sự kiện;

6.2. Động lực phát triển

Chức năng Là vùng phát triển đa ngành, lấy nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản là hướng phát triển ưu tiên. xã có 1 cửa khẩu quốc gia Giang Thành thuận tiện cho việc phát triển kinh tế mậu dịch, với giá trị kim ngạch xuất khẩu năm sau luôn cao hơn năm trước, đây là điều kiện thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của xã Giang Thành và tỉnh An Giang.

7. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH

7.1. Quan điểm quy hoạch

Quy hoạch chung xã Giang Thành cần được duy trì sự nhất quán theo các quan điểm chủ yếu sau:

- Định hướng phát triển xã Giang Thành dựa trên định hướng Quy hoạch tỉnh Kiên

Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Phương án tổng thể phát triển tổng thể kinh tế xã hội của tỉnh Kiên Giang cũng như xã Giang Thành.

- Định hướng quy hoạch xây dựng vùng trên cơ sở phát triển bền vững dựa trên các thế mạnh hiện có và vị trí đặc thù, lấy đó làm tiền đề thúc đẩy quá trình đô thị hoá và tăng trưởng kinh tế - xã hội của vùng xã Giang Thành nói riêng cũng như của toàn tỉnh Kiên Giang nói chung.

- Phát triển nhanh, bền vững hài hòa về kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội, xóa đói giảm nghèo, tăng cường quốc phòng an ninh, bảo vệ môi trường.

- Phát triển phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, xã và các ngành khác trên địa bàn xã Giang Thành. Khai thác tiềm năng lợi thế, tài nguyên đặc trưng cho phát triển từng tiểu vùng. Phát triển có trọng điểm, trọng tâm, theo chiến lược toàn diện và cân bằng.

- Xây dựng kết cấu hạ tầng khung đồng bộ kết nối với các đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đường QL N1 kết nối Hà Tiên xã Giang Thành với tỉnh An Giang, đường tỉnh ĐT. 963 (Giang Thành – Tân Hiệp – Giồng Riềng),

- Chú trọng phát triển đô thị, dịch vụ du lịch, kinh tế biển mặn; xem đây là một trong những nhiệm vụ đột phá trong phát triển kinh tế – xã hội ở xã, nâng dần tỷ trọng ngành công nghiệp và dịch vụ trong cơ cấu kinh tế. Phát triển kinh tế hàng hóa nhiều thành phần trên cơ sở kế thừa có chọn lọc hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật đã có.

- Kết hợp phát triển kinh tế – xã hội với phát triển các lĩnh vực y tế, văn hóa, giáo dục nhằm thực hiện an sinh xã hội trên địa bàn.

- Bảo tồn và phát huy giá trị tài nguyên nguồn nước, cảnh quan nông nghiệp

- Quy hoạch chung Giang Thành phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh; Quy hoạch vùng xã, liên xã và chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh và đô thị đã được duyệt.

- Phát huy tối đa tiềm năng, lợi thế về điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý, bảo vệ các nguồn lợi tự nhiên, bảo vệ môi trường, tạo khả năng liên kết chặt chẽ trong vùng. Hình thành đô thị có môi trường đầu tư, kinh doanh hấp dẫn, cơ chế chính sách thu hút nhà đầu tư vào phát triển cơ sở hạ tầng và sản xuất, kinh doanh.

- Đảm bảo việc sử dụng đất cho phát triển đô thị, du lịch, đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật – xã hội.

7.2. Mục tiêu quy hoạch

Quy hoạch chung xã Giang Thành đến năm 2040 nhằm cụ thể hoá quy hoạch tỉnh và chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh An Giang. Tuân thủ theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Giang Thành, gắn kết với các dự án đã và đang triển khai trong địa bàn xã, các khu vực phát triển đô thị và nông thôn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, hướng đến mục tiêu phát triển xã bền vững.

Phát huy, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực, liên kết đô thị, điểm dân cư nông thôn, đảm bảo sự phát triển cân đối hài hòa giữa đô thị và nông thôn; đảm bảo tính ổn định, phát triển bền vững; kết hợp chặt chẽ việc bảo đảm an ninh, quốc phòng và an toàn xã hội.

Tạo cơ hội kêu gọi, thu hút đầu tư, khai thác lợi thế, thế mạnh của xã để phát triển toàn diện, bền vững các lĩnh vực kinh tế, xã hội, đô thị và nông thôn trên cơ sở khai thác tối đa các tiềm năng, lợi thế phù hợp với bản sắc văn hóa, phong tục tập quán của địa phương và phù hợp với chủ trương chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh An Giang.

Làm cơ sở pháp lý cho công tác chỉ đạo, lập kế hoạch, quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và phát triển trên địa bàn tỉnh.

8. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Thực hiện theo Điều 23 – Mục 1 - Chương I - Luật số 47/2024/QH15 của Quốc hội: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định Quy hoạch chung đô thị bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch;
- Xác định nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch;
- Xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố theo cấp đường phân khu vực;
- Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở, nhà ở xã hội (nếu có) phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí không gian ngầm (nếu có) để các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu vực lập quy hoạch;
- Giải pháp về bảo vệ môi trường.

9. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT THỰC TRẠNG VÀ TIỀM NĂNG VỀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI

9.1. Điểm mạnh

Các động lực phát triển đa dạng trên địa bàn xã Giang Thành:

Là xã nằm trong vùng Tứ Giác Long Xuyên có địa hình tương đối bằng phẳng, mưa nhiều độ ẩm cao. Thâm canh cây lúa 02 vụ, 02 vụ lúa, + 01 vụ màu. Đẩy mạnh phát triển chăn nuôi theo hướng trang trại tập trung chú trọng phát triển đàn bò, đàn heo.

Xác định thủy sản là một trong những ngành kinh tế chủ lực và là mũi nhọn của xã. Do đó, cần đẩy mạnh áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật cao vào nuôi trồng thủy sản; chú trọng nuôi tôm tập trung. Từng bước chuyên canh hóa các vùng nuôi trồng thủy sản để tạo ra các sản phẩm có chất lượng cao, đạt tiêu chuẩn xuất khẩu. Mở rộng quy mô và hiệu quả nuôi tôm công nghiệp bằng phương pháp CNC.

Đối với vùng trồng lúa bị ảnh hưởng mặn, khu vực năng suất thấp chuyển sang mô hình canh tác 01 vụ lúa và 01 vụ tôm để nâng Giá trị gia Tăng và hiệu quả sử dụng đất.

Phát triển công nghiệp khai thác khoáng sản, sản xuất VLXD, cơ khí phục vụ cho ngành nông nghiệp, đẩy mạnh công nghiệp chế biến tinh nông – thủy hải sản theo hướng xuất khẩu.

Phát triển Kinh tế biên mậu: Xác định đây là một trong những khâu đột phá trong

chiến lược phát triển kinh tế của xã.

Bên cạnh đó, Xã có khu bảo tồn loài sinh cảnh Phú Mỹ lớn nhất vùng ĐBSCL có diện tích 2.806,9 ha.. Đây là lợi thế hơn hẳn của xã Giang Thành so với các xã khác trong vùng vực.

Hiện nay và trong những năm tới việc xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường tỉnh: quốc lộ N1, đường ĐT 963 (Giồng Riềng, Tân Hiệp, Giang Thành),. Kết nối Giang Thành với các đô thị với trong vùng tứ giác Long Xuyên, tạo nhu cầu đi lại thuận tiện với các xã trong tỉnh, rút ngắn thời gian đi lại, thúc đẩy giao lưu và phát triển kinh tế toàn xã.

9.2. Điểm yếu

Nằm ở vùng sâu, vùng xa nên khả năng thu hút đầu tư từ bên ngoài còn nhiều hạn chế tác động lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của xã

Phần lớn diện tích của huyện là đất phèn và nhiễm mặn. Tình trạng ô nhiễm môi trường nguồn nước phèn vào các tháng đầu mùa mưa gây tác hại lớn đến sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản.

Hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội tuy được quan tâm đầu tư nhưng chất lượng còn thấp, địa hình bị chia cắt bởi các kênh rạch, nền đất yếu nên hiệu suất đầu tư lớn trong huy động nguồn vốn đầu tư phát triển còn thấp, nên việc thu hút đầu tư và cải thiện đời sống nhân dân còn nhiều hạn chế, đây là cản trở lớn cho phát triển kinh tế - xã hội của xã trong thời gian tới.

Chất lượng nguồn nhân lực còn thấp, tỷ lệ lao động qua đào tạo chưa cao, kỹ năng lao động nông nghiệp hiện nay chủ yếu dựa vào kinh nghiệm, việc người nông dân tiếp cận với khoa học công nghệ và thông tin thị trường còn chưa đồng đều, do đó sản phẩm sản xuất ra giá cả và khả năng tiêu thụ chưa chủ động.

Kinh tế phát triển chưa cân đối giữa các ngành, điểm xuất phát kinh tế của xã thấp, năng lực cạnh tranh còn hạn chế, điều kiện để phát triển kinh tế theo chiều sâu, chuyển dịch cơ cấu kinh tế có hiệu quả thì mới có khả năng phát triển kinh tế - xã hội.

9.3. Cơ hội

Điều kiện tự nhiên thuận lợi. Sông ngòi và cảnh quan tự nhiên hấp dẫn tạo nên đặc trưng vùng Tứ giác Long Xuyên. Ngoài ra còn đa dạng các không gian cảnh quan như, vùng nuôi trồng thủy sản, vùng chăn nuôi, đồng lúa, khai khoáng sản phẩm, sông ngòi, các làng nghề truyền thống góp phần thúc đẩy phát triển du lịch của huyện.

Các dự án trọng tâm theo định hướng như các tuyến đường giao thông cấp tỉnh, cấp huyện mang lại nhiều cơ hội phát triển cho xã trong tương lai.

9.4.Thách thức

Tác động của biến đổi khí hậu đang ngày càng khó lường, cần phải liên tục quan sát và đưa ra các biện pháp phù hợp để thích nghi.

Nông nghiệp xanh đang là xu hướng trên thế giới nên nông nghiệp truyền thống ngày càng bị thay thế, cần phải có công tác quản lý của chính quyền can thiệp nhằm đảm bảo hỗ trợ cho người dân chuyển đổi. Các sản phẩm đầu ra phải được đảm bảo

chất lượng với các tiêu chí phù hợp để có thể giao thương buôn bán với các địa phương và tiến tới xuất khẩu, mặt khác vẫn đảm bảo sản phẩm cung cấp nhu cầu tại địa phương.

Sự chuyển dịch cơ cấu ngành nghề cần phải được chuẩn bị kỹ lưỡng để chuyển đổi từ nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ. Nhất là công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp, chăn nuôi và du lịch là các ngành quan trọng tác động tương hỗ tới sự phát triển bền lâu của huyện.

10. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI, DÂN SỐ LAO ĐỘNG, ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NÔNG THÔN & HẠ TẦNG KỸ THUẬT

10.1. Dự báo về quy mô dân số, lao động

- Dân số hiện trạng thường trú (chưa tính tăng cơ học): Theo số liệu thống kê năm 2024, dân số xã Giang Thành là 20.039 người.

Dân số chọn để tính toán các chỉ tiêu quy hoạch 20.039 người

10.2. Dự báo đất đai phát triển đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật

- Căn cứ QCVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng, áp dụng bảng 2.32 chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn vào chỉ tiêu dân số:

Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m²/người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	≥ 25
Đất xây dựng công trình, dịch vụ	≥ 5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5
Cây xanh công cộng	≥ 2

- Căn cứ TCVN 4454:2012 về quy hoạch xây dựng nông thôn.

10.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

- Căn cứ theo mục 2.16.10→2.16.16 của QCVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng nông thôn thì các chỉ tiêu hạ tầng dự báo như bảng dưới đây:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	Quy chuẩn
1	Cấp nước			QCVN 01:2021/BXD
1.1	Cấp nước sinh hoạt hộ	lít/người/ngày.đêm	≥ 60	
1.2	Cấp nước cho sản xuất TTCN tại hộ gia đình	% của (1.1)	≥ 8%	
2	Thoát nước thải sinh hoạt	% nước cấp	≥ 80	QCVN 01:2021/BXD
3	Chỉ tiêu rác thải	kg/người.ngày	0,8	QCVN 01:2021/BXD
4	Cấp điện			QCVN 01:2021/BXD
4.1	Cấp điện sinh hoạt	W/người	150	
4.2	Công trình công cộng	% của (4.1)	15	

Đối với các cơ sở sản xuất thì các chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước, rác thải sẽ lấy theo từng loại hình sản xuất cụ thể và nhu cầu của từng cơ sở sản xuất.

(Các chỉ tiêu sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch)

11. CÁC YÊU CẦU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG

11.1. Yêu cầu về nội dung chính cần giải quyết trong quy hoạch

Thực hiện theo Điều 23 – Mục 2 - Chương I - Luật số 47/2024/QH15 của Quốc hội: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định, Quy hoạch vùng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Xác định yêu cầu, nội dung theo quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương đã được phê duyệt;
- Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, môi trường;
- Xác định quan điểm, mục tiêu, tính chất và tiền đề phát triển; dự báo, xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của quy hoạch theo các giai đoạn phát triển;
- Xác định cấu trúc, phạm vi ranh giới và định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn; định hướng hệ thống trung tâm đô thị; thiết kế đô thị và yêu cầu đối với các khu vực cần bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống;
- Xác định các khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển; định hướng kiến trúc cảnh quan đô thị; xác định quy mô sử dụng đất quy hoạch cho các chức năng theo từng giai đoạn, trong đó có nhu cầu sử dụng đất phát triển nhà ở, nhà ở xã hội;
- Định hướng quy hoạch không gian ngầm đối với đô thị loại IV trở lên và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung; yêu cầu về bảo vệ môi trường;
- Xác định kế hoạch thực hiện theo các giai đoạn phát triển phù hợp với thời kỳ quy hoạch tỉnh.

11.2. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị và yêu cầu cơ sở dữ liệu hiện trạng (bao gồm cả dữ liệu địa lý)

- Để có cơ sở phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của khu vực quy hoạch; Công tác nghiên cứu quy hoạch phải đáp ứng các yêu cầu, nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu sau:
 - + Thu thập thông tin về khu dự kiến quy hoạch, các khu chức năng trong khu vực.
 - + Khảo sát, đánh giá bối cảnh khu vực và lân cận để làm rõ, khẳng định vị thế của khu dự kiến bố trí các khu chức năng trong khu vực và trên bình diện của đô thị;
 - + Biên tập bản đồ tỷ lệ 1/10.000 (do các cơ quan chức năng nhà nước cung cấp) cho toàn bộ khu vực nghiên cứu; khảo sát địa hình, vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 cho khu vực quy hoạch;
 - + Thu thập đủ thông tin, dữ liệu để có thể phân tích, đánh giá hiện trạng đất đai,

dân số lao động: Trên cơ sở các số liệu xã hội học tổng quát ở khu vực (dân số, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu xã hội theo tuổi, giới tính, cơ cấu gia đình phổ biến, thu nhập), đánh giá hiện trạng đất đai dân số lao động (phân tích xu hướng biến đổi thông qua số liệu của tối thiểu là 3 năm gần nhất); cơ sở kinh tế - kỹ thuật; hạ tầng xã hội;

+ Thu thập đủ thông tin, dữ liệu để phân tích điều kiện tự nhiên và các đặc điểm nổi trội của khu vực: Xác định đặc điểm (khí hậu, địa hình, lịch sử phát triển kinh tế xã hội). Các liên kết với các khu vực lân cận (hệ thống giao thông chính, lưới đường, các bến bãi và các công trình hạ tầng khác); Đặc điểm tự nhiên, xác định khả năng khai thác sử dụng tài nguyên thiên nhiên tạo cảnh quan khu vực (các yếu tố cảnh quan, hệ thống cây xanh mặt nước);

+ Thu thập đủ thông tin, dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất trong khu vực. Đặc điểm sử dụng đất và phân khu chức năng (đánh giá phân bố và hiệu quả sử dụng các khu vực chức năng; các không gian công cộng quan trọng trong khu vực); Hình thái, cấu trúc không gian kiến trúc, cảnh quan; Các công trình kiến trúc có giá trị văn hóa, lịch sử và các đặc trưng khác;

+ Thu thập đủ thông tin, dữ liệu về hiện trạng các khu vực có giá trị văn hóa lịch sử (truyền thống văn hóa, di tích lịch sử, cảnh quan); Tìm hiểu các yếu tố văn hóa, lịch sử, phong tục tập quán của địa phương; Phân tích các yếu tố văn hóa xã hội liên quan;

+ Thu thập đủ thông tin, dữ liệu về hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp nước, san nền, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, quản lý chất thải rắn, cấp điện và chiếu sáng;

+ Thu thập đủ thông tin, dữ liệu để phân tích đánh giá hiện trạng môi trường: Mô tả tổng quát và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội. Chỉ ra những vấn đề về môi trường và những khu vực dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết;

+ Thu thập đủ thông tin, dữ liệu để có thể đánh giá tổng hợp: Đặc điểm điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến đô thị; Thực trạng phát triển của khu vực; Đánh giá chung các dự án quy hoạch xây dựng đã, đang triển khai trên địa bàn.

+ Thu thập thông tin đầy đủ đối với những tác nhân gây tình trạng ô nhiễm môi trường của thị trấn như: các cơ sở chế biến thủy sản; cơ sở xay xát; lò giết mổ tập trung; nơi thu mua phế liệu, bãi rác, khu vực chợ, bệnh viện...

- Đánh giá chung về hiện trạng, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội.

- Cơ sở dữ liệu hiện trạng phải lấy năm trước liền kề với năm lập quy hoạch và số liệu phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp hoặc công bố.

12. THÀNH PHẦN HỒ SƠ SẢN PHẨM

12.1. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo Điều 12, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị và nông thôn đối với đô thị, khu vực được định hướng phát triển không thuộc hệ thống đô thị.

Thành phần bản vẽ:

12.1.1.1. Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng gồm: Vị trí, phạm vi quy hoạch, quy mô, diện tích lập quy hoạch; các mối quan hệ về tự nhiên, kinh tế - xã hội, không gian phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương (đối với đô thị thuộc thành phố trực thuộc trung ương) có ảnh hưởng tới phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia, bản đồ phương hướng phát triển hệ thống đô thị nông thôn và bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch tỉnh hoặc định hướng phát triển không gian toàn đô thị (đối với đô thị thuộc thành phố trực thuộc trung ương);

12.1.1.2. Bản đồ hiện trạng: Hiện trạng sử dụng đất của các khu chức năng theo quy định tại Mục 7 - Phụ lục I của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000 (trong trường hợp quy hoạch chung là căn cứ lập quy hoạch chi tiết);

12.1.1.3. Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về hiện trạng pháp lý, sử dụng đất; xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển các chức năng đô thị; xác định các khu vực cấm, khu vực hạn chế phát triển đô thị. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000 (trong trường hợp quy hoạch chung là căn cứ lập quy hoạch chi tiết);

12.1.1.4. Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ thích hợp;

12.1.1.5. Bản đồ định hướng phát triển không gian: Xác định khu hiện có hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo; khu phát triển mới (trong đó xác định phạm vi, quy mô của các khu dân cư; khu chức năng cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh và cấp đô thị); khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu cấm xây dựng; các khu dự trữ phát triển; an ninh quốc phòng; các khu vực trung tâm hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, nghiên cứu, đào tạo, y tế và trung tâm chuyên ngành khác từ cấp đô thị trở lên; các khu vực dự kiến xây dựng công

trình ngầm (đối với đô thị là trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh); xác định các trục không gian chính và không gian mở; các khu vực dân cư. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000 (trong trường hợp quy hoạch chung là căn cứ lập quy hoạch chi tiết);

12.1.1.6. Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn: Vị trí, quy mô của các loại chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục I của Thông tư này. Xác định quy mô dân số và đất đai của từng khu vực chức năng; chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu đất đô thị theo các giai đoạn phát triển. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000 (trong trường hợp quy hoạch chung là căn cứ lập quy hoạch chi tiết);

12.1.1.7. Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm i khoản 1 Điều này. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/5.000 (trong trường hợp quy hoạch chung là căn cứ lập quy hoạch chi tiết);

12.1.1.8. Các bản vẽ thiết kế đô thị thể hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu ở điểm h khoản 1 Điều này theo tỷ lệ thích hợp; các bản vẽ phối cảnh tổng thể và các góc nhìn chính, mô phỏng không gian kiến trúc phù hợp, làm rõ được các nội dung nghiên cứu.

12.1.2. Thuyết minh quy hoạch bao gồm các nội dung:

12.1.2.1. Lý do, sự cần thiết, cơ sở, căn cứ lập quy hoạch chung; luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch và quy mô, diện tích lập quy hoạch.

12.1.2.2. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng đô thị theo các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn liên quan đến phạm vi lập quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

12.1.2.3. Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển; luận cứ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị được định hướng phát triển đô thị.

12.1.2.4. Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị. Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hoá, quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu vực chức năng trong khu vực được định hướng phát triển đô thị.

12.1.2.5. Xác định nguyên tắc, tiêu chí làm cơ sở để lựa chọn và lựa chọn phương án cơ cấu phát triển đô thị;

12.1.2.6. Định hướng phát triển không gian: Mô hình và hướng phát triển đô thị; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng trong phạm vi quy hoạch; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm đối với đô thị là trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh; định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng; hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh và không gian mở; trung tâm chuyên ngành cấp đô thị; định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn.

12.1.2.7. Định hướng sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn quy hoạch; xác định quy mô sử dụng đất đối với các khu chức năng theo quy định tại Phụ lục I của Thông tư này; xác định chỉ tiêu về dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất đối với phạm vi quy hoạch;

12.1.2.8. Thiết kế đô thị: Xác định vùng kiến trúc cảnh quan, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và di sản văn hóa, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị trong phạm vi quy hoạch. Đề xuất tổ chức không gian các hệ thống trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị; tổ chức không gian cây xanh, mặt nước trong phạm vi quy hoạch;

12.1.2.9. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật gồm: Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông như: cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, ga đường sắt, bến xe đối ngoại; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính trong phạm vi quy hoạch và hệ thống hào, tuy nèn kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước và công trình xử lý nước thải; vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác;

12.1.2.10. Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường: Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch;

Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

12.1.3. Các loại tờ trình, quyết định

Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chung xã và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung xã.

12.1.4. Các văn bản, tài liệu liên quan:

12.1.4.1. Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chung;

12.1.4.2. Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch chung lần trước (nếu có);

12.2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung xã

Thực hiện theo theo Điều 12 - Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn (phần Quy định về sản phẩm Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn).

12.2.1. Hồ sơ giấy pháp lý gồm

Thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý nộp lưu trữ

12.2.2. Hồ sơ điện tử gồm:

12.2.2.1. Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC): Các tệp tin bản vẽ và văn bản gốc được in ấn để ký và đóng dấu xác nhận tính pháp lý.

12.2.2.2. Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan): Các tệp tin số hóa (quét) của toàn bộ hồ sơ giấy pháp lý.

12.2.2.3. Cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS): Các tệp tin bản vẽ của cơ sở dữ liệu gốc được chuyển đổi sang dữ liệu địa lý.

12.2.3. Số lượng:

07 bộ hồ sơ giấy in đóng dấu

13. DỰ TOÁN KINH PHÍ; KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

13.1. Dự toán kinh phí

- Kinh phí lập Quy hoạch được tính toán theo quy định tại Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 99/2021/TT-BXD ngày 11/11/2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án hoàn thành sử dụng vốn đầu tư công;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

- Luật thuế giá trị gia tăng.

- Tổng chi phí lập quy hoạch là **1.081.258.104 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ không trăm tám mươi một triệu hai trăm năm mươi tám nghìn một trăm linh bốn đồng).

Trong đó bao gồm các chi phí như sau:

St t	Tên khoản mục chi phí	Tổng giá trị (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí lập quy hoạch	450.468.076	Bảng tính chi tiết tại Phụ lục kèm theo
1	Chi phí lập quy hoạch chung xã	366.301.116	
2	Chi phí lập nhiệm vụ lập quy hoạch chung xã	47.536.848	
3	Chi phí lập quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)	36.630.112	
II	Chi phí liên quan lập quy hoạch	87.844.435	
4	Chi phí Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch	33.238.435	
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	37.647.615	
6	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan.	6.783.354	
7	Chi phí công bố quy hoạch được duyệt	10.175.031	
III	Chi phí khảo sát địa hình	536.817.353	
8	Chi phí khảo sát, lập các bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch	492.167.883	
9	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	14.765.036	
10	Chi phí giám sát công tác khảo sát	20.041.076	
11	Chi phí lập phương án khảo sát địa hình	9.843.358	
IV	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	6.128.240	
12	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	6.128.240	
Tổng cộng các chi phí		1.081.258.104	

Nguồn vốn ngân sách nhà nước.

13.2. Kế hoạch, tiến độ thực hiện

Thời gian thực hiện lập đồ án quy hoạch không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch chung xã được duyệt.

Kế hoạch thực hiện lập đồ án quy hoạch	Thời gian thực hiện (ngày)
- Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch	Tháng /2025
- Thực hiện công tác lựa chọn nhà thầu tư vấn	/2025
- Thu thập số liệu, tổng hợp lập đồ án quy hoạch để báo cáo các giai đoạn.	/2025
- Tổ chức lập hồ sơ quy hoạch chung xã.	/2025...../2025
- Lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch chung xã	/2025
- Báo cáo nội dung đồ án quy hoạch với hội đồng thẩm định xã, trình HĐND xã thông qua nội dung quy hoạch chung.	/2025
- Hiệu chỉnh hồ sơ quy hoạch gửi Sở Xây dựng thỏa thuận quy hoạch,	/2025
Hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến SXD, trình UBND xã phê duyệt	/2025

Ghi chú: Thời gian báo cáo các cấp bao gồm cả thời gian chỉnh sửa nội dung đồ án quy hoạch.

13.3. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt : UBND xã Giang Thành.
- Cơ quan thẩm định : Phòng Kinh tế xã Giang Thành.
- Cơ quan tổ chức lập QH : UBND xã Giang Thành.
- Đơn vị tư vấn lập NVQH : Cty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang.
- Đơn vị tư vấn lập đồ án QH : Đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân, năng lực thực hiện quy hoạch.

14. YÊU CẦU NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Thực hiện theo Điều 36, 37 – Mục 6 - Luật số 47/2024/QH15 của Quốc hội: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (mục Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch đô thị và nông thôn)

14.1. Lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch

- Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:
 - + Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch. Đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến;
 - + Cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch.
- Đối tượng lấy ý kiến gồm các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.
- Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.
- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan được yêu cầu có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.
- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình

phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.

14.2. Lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

- Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

+ Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch. Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến;

+ Cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định quy hoạch.

- Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

+ Quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;

+ Đối với quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi họp Hội đồng thẩm định.

- Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

- Đối với trường hợp quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm cho ý kiến về sự bảo đảm phù hợp với yêu cầu về phát triển, kết nối hạ tầng kỹ thuật tỉnh và việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng trong nội dung quy hoạch.

- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo quy định sau đây:

+ Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

+ Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo;

+ Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

15. KẾT LUẬN

Việc lập Quy hoạch chung xã Giang Thành, tỉnh An Giang đến năm 2040 là cần thiết, phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Là cơ sở quan trọng để địa phương triển khai các bước tiếp theo nhằm cụ thể hóa các định hướng chung vào các quy hoạch chi tiết, chuẩn bị đầu tư cơ sở hạ tầng, tạo môi trường đầu tư và phát triển đô thị.

Kính đề nghị phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị xem xét tổ chức thẩm định và trình UBND xã Giang Thành phê duyệt để làm cơ sở cho các bước tiếp theo./.

NGƯỜI LẬP NHIỆM VỤ

Nguyễn Hùng VI

PHỤ LỤC

TỔNG HỢP CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHUNG XÃ GIANG THÀNH, TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2040

I. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng: Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

II. Dự toán chi phí quy hoạch:

- Quy mô quy hoạch: 20,039 nghìn người
- Quy mô dân số quy hoạch: 20.039 người
- Quy mô diện tích: 18.413,0 ha
- Mật độ dân số đồ án quy hoạch: 108,83 người/km²
- Hệ số (K) lập HS quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS): 1,10

- Áp dụng Bảng số 2, Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: 'Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị

Công thức nội suy: $Nt = Nb - ((Nb - Na) / (Gb - Ga)) \times (Gb - Gt)$

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Định mức chi phí lập đồ án và nhiệm vụ			Định mức cho các chi phí công việc liên quan khác		
			Đơn vị	Chi phí đồ án quy hoạch	Chi phí nhiệm vụ QH	Đơn vị	Thẩm định đồ án QH	Quản lý nghiệp vụ
1	Quy mô cần trên	Gb	nghìn người	30,00	30,00	triệu đồng	500,00	500,00
2	Quy mô cần dưới	Ga	nghìn người	20,00	20,00	triệu đồng	200,00	200,00
3	Quy mô cần tính	Gt	nghìn người	20,039	20,039	triệu đồng	485,0098	485,0098
4	Giá trị quy mô cần trên	Nb	triệu đồng	382,00	48,00	%	9,70	8,80
5	Giá trị quy mô cần dưới	Na	triệu đồng	339,00	44,00	%	12,30	10,60
6	Định mức cần tính	Nt	triệu đồng	339,1677	44,0156	triệu đồng	9,80	8,90

DỰ TOÁN CHI TIẾT								
STT	Hạng mục công việc	Định mức chi phí (triệu đồng)	Chi phí tương ứng quy mô (đồng)	Tỷ lệ áp dụng (%)	Chi phí trước thuế (đồng)	Thuế VAT (8%)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
1	2	3	4	5	6=4x5	7=6x8%	8=6+7	9
A	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH				417.100.070	33.368.006	450.468.076	
1	Chi phí lập quy hoạch chung xã	339,16770	339.167.700	100%	339.167.700	27.133.416	366.301.116	Bảng số 02
2	Chi phí lập nhiệm vụ lập quy hoạch chung xã	44,0156	44.015.600	100%	44.015.600	3.521.248	47.536.848	Thông tư số 17/2025/TT- BXD ngày 30/6/2025
3	Chi phí lập quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS)	339,16770	339.167.700	10%	33.916.770	2.713.342	36.630.112	Mục 4, Điều 6 Thông tư số 17/2025/TT- BXD ngày 30/6/2025
B	CHI PHÍ LIÊN QUAN LẬP QUY HOẠCH				70.886.050	-	87.844.435	
1	Chi phí Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch	339,1677	339.167.700	9,80%	33.238.435		33.238.435	Bảng số 8 Thông tư số 17/2025/TT- BXD ngày 30/6/2025
2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch		339.167.700	11,10%	37.647.615		37.647.615	Điều 4, Thông tư số 35/2023/TT- BTC ngày 31/5/2023
3	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan.		339.167.700	2,0%			6.783.354	Tạm tính
4	Chi phí công bố quy hoạch được duyệt		339.167.700	3,0%			10.175.031	Tạm tính
C	CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH				497.053.105	39.764.248	536.817.353	
1	Chi phí khảo sát, lập các bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch				455.711.003	36.456.880	492.167.883	Theo dự toán
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát		455.711.003	3,000%	13.671.330	1.093.706	14.765.036	Mục II, phụ lục V, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021)
3	Chi phí giám sát công tác khảo sát		455.711.003	4,072%	18.556.552	1.484.524	20.041.076	Bảng 24, Thông tư số 12/2021/TT- BXD ngày 31/8/2021
4	Chi phí lập phương án khảo sát địa hình		455.711.003	2,000%	9.114.220	729.138	9.843.358	Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021
D	CHI PHÍ KIỂM TOÁN; THẨM TRA, PHÊ DUYỆT QUYẾT TOÁN				6.128.240	-	6.128.240	Điều 46, Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021
1	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán		1.075.129.864	0,57%	6.128.240		6.128.240	
TỔNG CỘNG CÁC CHI PHÍ							1.081.258.104	

VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

BẢN VẼ